

**NELSON KOJRANSKI**

# ***CONDOMÍNIO EDILÍCIO***

***Aspectos Jurídicos Relevantes***

*2ª edição*

**CONDOMÍNIO EDILÍCIO**  
**Aspectos Jurídicos Relevantes**

© NELSON KOJRANSKI

ISBN: 978-85-392-0286-7

*Direitos reservados desta edição por*  
**MALHEIROS EDITORES LTDA.**  
*Rua Paes de Araújo, 29, conjunto 171*  
*CEP 04531-940 — São Paulo — SP*  
*Tel.: (11) 3078-7205 — Fax: (11) 3168-5495*  
*URL: [www.malheiroseditores.com.br](http://www.malheiroseditores.com.br)*  
*e-mail: [malheiroseditores@terra.com.br](mailto:malheiroseditores@terra.com.br)*

*Composição*  
Acqua Estúdio Gráfico Ltda.

*Capa*  
Criação: Vânia L. Amato  
Arte: PC Editorial Ltda.

Impresso no Brasil  
*Printed in Brazil*  
02.2015

## **Sumário**

|   |    |
|---|----|
| <b><i>Nota do Autor</i></b> .....                           | 5  |
| <b><i>Prefácio da 1ª Edição (Walter Ceneviva)</i></b> ..... | 7  |
| <b><i>Prefácio da 2ª Edição (Arnoldo Wald)</i></b> .....    | 11 |

### ***Capítulo 1 — Questões Esparsas de Condomínio***

|  |    |
|--|----|
| <b><i>1.1 “Edifício”: novo nome para o condomínio em edifícios</i></b> .....           | 23 |
| <b><i>1.2 A compra de apartamento por construir</i></b> .....                          | 26 |
| <b><i>1.3 Incorporação imobiliária sobre terrenos contíguos</i></b> .....              | 28 |
| <b><i>1.4 A aquisição de imóvel contíguo sem unanimidade</i></b> .....                 | 30 |
| <b><i>1.5 A vila condominial</i></b> .....   | 32 |
| <b><i>1.6 Fechamento de vilas</i></b> .....  | 33 |
| <b><i>1.7 Alteração do uso residencial de edifício</i></b> .....                       | 36 |
| <b><i>1.8 Restauração não é o mesmo que reconstrução do edifício</i></b> .....         | 37 |
| <b><i>1.9 As áreas descobertas também fazem parte da área<br/>construída</i></b> ..... | 38 |
| <b><i>1.10 Se o zelador sai, perde apartamento</i></b> .....                           | 40 |
| <b><i>1.11 Não se move ação de despejo de zelador</i></b> .....                        | 42 |
| <b><i>1.12 O direito de preferência do condômino</i></b> .....                         | 44 |
| <b><i>1.13 Renúncia da propriedade condominial</i></b> .....                           | 46 |
| <b><i>1.14 A cláusula da inalienabilidade no condomínio</i></b> .....                  | 48 |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1.15 A imissão provisória do expropriante diante do direito condominial</b> |           |
| 1.15.1 Conceito de condômino na Lei de Condomínio .....                        | 50        |
| 1.15.2 Efeitos da posse direta na unidade condominial .....                    | 52        |
| 1.15.3 Efeitos da posse provisória do órgão expropriante .....                 | 54        |
| 1.15.4 Conclusão .....   | 55        |
| <b>1.16 Estado de mancomunhão .....</b>  | <b>56</b> |
| <b>1.17 A Lei 4.591/1964 é norma de moralidade pública (I) .....</b>           | <b>58</b> |
| <b>1.18 A Lei 4.591/1964 é norma de moralidade pública (II) .....</b>          | <b>60</b> |
| <b>1.19 A multipropriedade e a legislação condominial .....</b>                | <b>63</b> |

## **Capítulo 2 — Personalidade Jurídica do Condomínio**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>2.1 A cobrança de dívida do condomínio .....</b>                   | <b>66</b> |
| <b>2.2 Um dia, nosso condomínio será personalidade jurídica .....</b> | <b>67</b> |
| <b>2.3 Condomínio é pessoa jurídica, às vezes .....</b>               | <b>70</b> |

## **Capítulo 3 — Assembleias-Gerais**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>3.1 Como se calcula a maioria absoluta .....</b>                   | <b>73</b> |
| <b>3.2 Maioria simples é suficiente .....</b>                         | <b>75</b> |
| <b>3.3 Quóruns condominiais .....</b>                                 | <b>77</b> |
| <b>3.4 Assembleias e procuradores de condôminos .....</b>             | <b>79</b> |
| <b>3.5 A ausência de condôminos nas assembleias .....</b>             | <b>81</b> |
| <b>3.6 Participação de inquilinos na assembleia-geral .....</b>       | <b>83</b> |
| <b>3.7 Os votos inválidos na assembleia-geral de condomínio .....</b> | <b>86</b> |
| <b>3.8 A maioria do art. 1.341, II, do CC .....</b>                   | <b>88</b> |
| <b>3.9 O art. 1.335 do CC e a obrigação “propter rem” .....</b>       | <b>90</b> |

### *Capítulo 4 — A Convenção Condominial*

|  |            |
|--|------------|
| <b>4.1 A abertura das portas do condomínio .....</b>                 | <b>93</b>  |
| <b>4.2 Penalidades previstas na Lei de Condomínio .....</b>          | <b>94</b>  |
| <b>4.3 O princípio da igualdade na convenção de condomínio .....</b> | <b>96</b>  |
| <b>4.4 A convenção e suas lícitas restrições .....</b>               | <b>99</b>  |
| <b>4.5 Quórum do regimento condominial .....</b>                     | <b>101</b> |
| <b>4.6 O comando normativo da convenção .....</b>                    | <b>104</b> |

### *Capítulo 5 — Áreas Comuns*

|   |            |
|---|------------|
| <b>5.1 Os apartamentos de cobertura .....</b>                     | <b>107</b> |
| <b>5.2 O uso exclusivo de área comum .....</b>                    | <b>108</b> |
| <b>5.3 Reserva especial de uso de área comum .....</b>            | <b>110</b> |
| <b>5.4 Mudança de utilização só é possível com consenso .....</b> | <b>112</b> |
| <b>5.5 Dois casos na área comum, mas um só direito .....</b>      | <b>114</b> |
| <b>5.6 O direito de cercar os edifícios .....</b>                 | <b>115</b> |
| <b>5.7 As guaritas. Obras necessárias .....</b>                   | <b>117</b> |
| <b>5.8 Embargo de obra nova entre condôminos .....</b>            | <b>118</b> |
| <b>5.9 Não há usucapião das áreas comuns .....</b>                | <b>120</b> |
| <b>5.10 O uso injusto de áreas comuns pelo inadimplente .....</b> | <b>122</b> |

### *Capítulo 6 — As Despesas de Condomínio*

|   |            |
|---|------------|
| <b>6.1 Necessidade de aprovação prévia .....</b>              | <b>126</b> |
| <b>6.2 As quotas de rateio são imutáveis .....</b>            | <b>127</b> |
| <b>6.3 As lojas térreas e as despesas de condomínio .....</b> | <b>128</b> |
| <b>6.4 As despesas de conservação do elevador .....</b>       | <b>130</b> |
| <b>6.5 A antena coletiva e sua controvérsia .....</b>         | <b>131</b> |
| <b>6.6 Conduta imoral contra o condomínio .....</b>           | <b>133</b> |

|   |            |
|---|------------|
| <b>6.7 O usufrutuário e as despesas de condomínio .....</b>   | <b>135</b> |
| <b>6.8 O adquirente paga as despesas de condomínio .....</b>  | <b>138</b> |
| <b>6.9 A multa das despesas condominiais .....</b>  | <b>139</b> |
| <b>6.10 Despesas de condomínio. Cobrança por letras de câmbio ....</b>  | <b>141</b> |
| <b>6.11 O protesto das despesas de condomínio (I) .....</b>   | <b>143</b> |
| <b>6.12 O protesto das despesas de condomínio (II) .....</b>  | <b>145</b> |
| <b>6.13 Cobrança por condomínios irregulares .....</b>  | <b>147</b> |
| <b>6.14 Contratação de ônibus particular. Despesa extravagante ...</b>  | <b>149</b> |
| <b>6.15 Rateio das despesas de condomínio segundo o critério da<br/>efetiva utilização dos serviços .....</b> | <b>150</b> |
| <b>6.16 O inquilino e as despesas de condomínio .....</b>   | <b>153</b> |
| <b>6.17 Ao inquilino é vedado discutir as despesas de condomínio .</b>  | <b>154</b> |
| <b>6.18 O direito de verificação das despesas por inquilinos .....</b>  | <b>156</b> |
| <b>6.19 Ao inquilino foge o controle das despesas de condomínio ..</b>  | <b>157</b> |
| <b>6.20 A multa de 2% das despesas de condomínio .....</b>  | <b>159</b> |
| <b>6.21 “Propter rem” versus hipoteca (I).....</b>  | <b>164</b> |
| <b>6.22 “Propter rem” versus hipoteca (II) .....</b>  | <b>166</b> |
| <b>6.23 Usufruto judicial do condomínio .....</b>   | <b>169</b> |
| <b>6.24 Fundo de reserva. Poupança do condomínio .....</b>  | <b>171</b> |
| <b>6.25 Os juros condominiais convencionados .....</b>  | <b>172</b> |
| <b>6.26 O condômino inadimplente pode ficar sem água .....</b>  | <b>175</b> |
| <b>6.27 Condôminos ignoram que são credores .....</b>   | <b>177</b> |
| <b>6.28 A prescrição das despesas de condomínio .....</b>   | <b>179</b> |
| <b>6.29 A coisa julgada material e a nova ação de cobrança das<br/>mesmas despesas de condomínio .....</b>    | <b>182</b> |
| <b>6.30 A solidariedade e a indivisibilidade das despesas de<br/>condomínio .....</b>                         | <b>184</b> |
| <b>6.31 Edital irregular na cobrança de débito condominial .....</b>  | <b>187</b> |
| <b>6.32 O arrematante e as despesas de condomínio .....</b>   | <b>189</b> |
| <b>6.33 O STJ e o rateio das despesas de condomínio .....</b>   | <b>192</b> |

|   |            |
|---|------------|
| <b>6.34 Multas e multas sobre despesas de condomínio .....</b>          | <b>195</b> |
| <b>6.35 Os condôminos inadimplentes e os serviços essenciais .....</b>  | <b>198</b> |
| <b>6.36 A imissão direta na posse e as despesas de condomínio .....</b> | <b>200</b> |

## *Capítulo 7 – O Síndico*

|  |            |
|--|------------|
| <b>7.1 A mulher como síndica .....</b>                                   | <b>204</b> |
| <b>7.2 Ninguém pode ser obrigado a ser síndico .....</b>                 | <b>206</b> |
| <b>7.3 Casuísmo inadmissível em condomínio .....</b>                     | <b>207</b> |
| <b>7.4 Poder do síndico e subsíndicos .....</b>                          | <b>206</b> |
| <b>7.5 Administrador judicial, nova figura condominial .....</b>         | <b>211</b> |
| <b>7.6 O administrador judicial supre falta do síndico .....</b>         | <b>212</b> |
| <b>7.7 Como destituir síndicos .....</b>                                 | <b>215</b> |
| <b>7.8 “Flat service” versus administração de condomínio .....</b>       | <b>216</b> |
| <b>7.9 Legislação é omissa sobre administração do “flat service” ...</b> | <b>217</b> |
| <b>7.10 Má gestão do síndico e apropriação indébita .....</b>            | <b>220</b> |
| <b>7.11 O subsíndico é a “outra pessoa” .....</b>                        | <b>222</b> |

## *Capítulo 8 – Garagem do Edifício em Condomínio*

|   |            |
|---|------------|
| <b>8.1 Garagem coletiva é do condomínio .....</b>                             | <b>225</b> |
| <b>8.2 Falta de vagas em garagem coletiva .....</b>                           | <b>226</b> |
| <b>8.3 Sorteio periódico de vagas (“venire contra factum proprium”) .....</b> | <b>228</b> |
| <b>8.4 Estacionamento em área de manobra .....</b>                            | <b>231</b> |
| <b>8.5 Nada impede livre acesso à garagem .....</b>                           | <b>232</b> |
| <b>8.6 As manobras do manobrista na garagem coletiva .....</b>                | <b>234</b> |
| <b>8.7 A locação de boxes gera divergências .....</b>                         | <b>235</b> |
| <b>8.8 Locações de boxes. Novos problemas .....</b>                           | <b>237</b> |

|   |            |
|---|------------|
| <b>8.9 A missão impossível de se alienar vaga sem fração ideal autônoma .....</b> | <b>239</b> |
| <b>8.10 Uso definitivo de vaga em garagem coletiva .....</b>                      | <b>242</b> |
| <b>8.11 As vagas da garagem e a legislação reguladora .....</b>                   | <b>244</b> |

### **Capítulo 9 – Responsabilidade Civil do Condomínio**

|  |            |
|--|------------|
| <b>9.1 Crime de dano de bens do condomínio .....</b>                     | <b>247</b> |
| <b>9.2 Furtos em garagem .....</b>                                       | <b>248</b> |
| <b>9.3 Furtos em condomínios e “shoppings” .....</b>                     | <b>250</b> |
| <b>9.4 Prédio pode ser processado por objeto lançado .....</b>           | <b>253</b> |
| <b>9.5 Os danos causados por objeto caído do prédio .....</b>            | <b>255</b> |
| <b>9.6 Culpa da vítima em acidentes no condomínio .....</b>              | <b>257</b> |
| <b>9.7 A responsabilidade civil dos “flats” .....</b>                    | <b>258</b> |
| <b>9.8 Responsabilidade civil do condomínio .....</b>                    | <b>260</b> |
| <b>9.9 Responsabilidade por ato ilícito do condomínio .....</b>          | <b>263</b> |
| <b>9.10 Execução milionária contra condomínio devedor .....</b>          | <b>265</b> |
| <b>9.11 Condomínio versus condômino (I) .....</b>                        | <b>267</b> |
| <b>9.12 Condomínio versus condômino (II) .....</b>                       | <b>269</b> |
| <b>9.13 Os honorários no confronto do condomínio com condômino .....</b> | <b>271</b> |
| <b>9.14 O dano moral no condomínio .....</b>                             | <b>273</b> |

### **Capítulo 10 – Direito de Vizinhança**

|   |            |
|---|------------|
| <b>10.1 Condômino inconveniente .....</b>                                       | <b>277</b> |
| <b>10.2 O tormento do condômino nocivo .....</b>                                | <b>279</b> |
| <b>10.3 O caso da proibida instalação de “repúblicas” em apartamentos .....</b> | <b>281</b> |
| <b>10.4 Vazamento no forro. Problema do vizinho .....</b>                       | <b>283</b> |
| <b>10.5 O condomínio e a locação nociva de condôminos .....</b>                 | <b>284</b> |



## *Capítulo 11 — Fachadas*

|   |            |
|---|------------|
| <b>11.1 Quando as fachadas são alteradas .....</b>      | <b>287</b> |
| <b>11.2 Ar-condicionado. Compromete segurança .....</b> | <b>289</b> |
| <b>11.3 As sacadas e o novo Código Civil .....</b>      | <b>290</b> |

## *Capítulo 12 — Animais em Apartamentos*

|   |            |
|---|------------|
| <b>12.1 Cães em apartamentos (I) .....</b>  | <b>293</b> |
| <b>12.2 Cães em apartamentos (II) .....</b> | <b>295</b> |
| <b>12.3 Animais em apartamentos .....</b>   | <b>296</b> |

## *Capítulo 13 — Hidrômetros Individuais em Edifícios*

|  |            |
|--|------------|
| <b>13.1 Faltam hidrômetros individuais em edifícios .....</b>        | <b>300</b> |
| <b>13.2 O problema da conta de água em apartamentos .....</b>        | <b>302</b> |
| <b>13.3 A questão da conta de água em apartamentos .....</b>         | <b>304</b> |
| <b>13.4 Projeto de lei pretende resolver a medição de água .....</b> | <b>306</b> |
| <b>13.5 Hidrômetros individuais em edifícios .....</b>               | <b>308</b> |

## *Capítulo 14 — Seguro Obrigatório do Condomínio*

|   |            |
|---|------------|
| <b>14.1 O seguro obrigatório nos edifícios .....</b>    | <b>311</b> |
| <b>14.2 O seguro facultativo dos apartamentos .....</b> | <b>313</b> |

## *Capítulo 15 — Condomínio Fechado*

|   |            |
|---|------------|
| <b>15.1 Loteamento fechado .....</b>                  | <b>315</b> |
| 15.1.1 O condomínio especial de prédios urbanos ..... | 317        |
| 15.1.2 O parcelamento urbano do solo .....            | 321        |
| 15.1.3 O loteamento fechado .....                     | 324        |

|   |            |
|---|------------|
| 15.1.4 Conclusão .....  | 330        |
| <b>15.2 Condomínio fechado e loteamento fechado .....</b>   | <b>331</b> |
| 15.2.1 Condomínio fechado .....   | 331        |
| 15.2.2 Loteamento .....   | 332        |
| 15.2.3 Loteamento fechado .....   | 333        |
| 15.2.4 A cobrança das taxas de administração .....  | 334        |
| 15.2.5 Conclusão .....  | 335        |
| <b>15.3 Loteamento fechado e condomínio fechado</b>   |            |
| 15.3.1 Introdução .....   | 335        |
| 15.3.2 Perfil do “condomínio fechado” .....   | 336        |
| 15.3.3 Perfil do “loteamento fechado” .....   | 337        |
| 15.3.4 O direito real da concessão de uso .....   | 340        |
| 15.3.5 Conclusões .....   | 346        |
| <b>15.4 Loteamento fechado: o problema das despesas comuns .....</b>  | <b>348</b> |
| <b>15.5 A legitimidade do “loteamento fechado” .....</b>  | <b>354</b> |
| <b>15.6 A falta de previsão legal do “loteamento fechado” e suas consequências</b>                                    |            |
| 15.6.1 Introdução .....   | 356        |
| 15.6.2 Características básicas do condomínio edilício e do loteamento .....   | 358        |
| 15.6.3 O fechamento do loteamento .....   | 359        |
| 15.6.4 A administração dos loteamentos fechados .....   | 362        |
| <b>15.7 A associação de moradores de loteamento fechado (cobrança da taxa de manutenção – questão tormentosa) ...</b> | <b>366</b> |
| <b>15.8 A associação de loteamento e o Código de Defesa do Consumidor .....</b>                                       | <b>370</b> |
| <b>15.9 “Loteamento fechado”: Justificativa de Projeto de Lei .....</b>   | <b>372</b> |
| 15.9.1 Parecer complementar .....   | 374        |
| 15.9.2 Minuta de Projeto de Lei .....   | 376        |
| <b>Índice Alfabético-Remissivo .....</b>  | <b>379</b> |